

- житлова нерухомість;
- нежитлова нерухомість.

Згідно зі ст. 181 Цивільного кодексу України до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації [2].

Вкладення ринку нерухомості в економіку країни проявляється таким чином:

1) вартістю національного багатства, матеріалізованого в нерухомості, з якого принаймні половина може бути залучена в ринковий оборот і приносити ренту – власникам, дохід – підприємцям, податкові та інші платежі у федеральний, регіональні бюджети, бюджети муніципальних утворень;

2) досягнутої вже сьогодні високої частки ринку нерухомості у валовому національному продукті;

3) досягнутим у ряді регіонів і міст високим рівнем доходів бюджету від первинного продажу, здачі в оренду державної і муніципальної нерухомості (зокрема землі);

4) високим рівнем зборів до бюджету від податків на нерухомість і угод з нею;

5) великою кількістю робочих місць, створених в ході становлення і розвитку ринку нерухомості.

Таким чином, ринок нерухомості є невід'ємною складовою сучасної економічної системи, допомагає розвивати ринок та збагачувати не тільки державу, а й населення, що в майбутньому дає змогу вийти на новий рівень.

1. Завора Т. Ринок нерухомості та особливості його функціонування на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні / Т. Завора // Економіст. – 2006. – № 10. – С. 40-43.

2. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.

ДОСЛІДЖЕННЯ РИНКУ SMART-ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Слухай В.В.

Науковий керівник – Славута О.І., ст. викладач

Будівельна галузь в Україні гостро реагує на зміни в економічній ситуації. Актуальність дослідження полягає у тому, що за останні кі-

лька років в результаті девальвації гривні і різкої інфляції платоспроможність населення зменшилась на 40%. Як наслідок цього попит на великі квартири зменшився, натомість покупці шукають найбільш бюджетні варіанти житла. Різне зростання тарифів на сплату комунальних послуг також спрягло тому, що на ринку нерухомості збільшився попит на smart-квартири площею 15-20 квадратних метрів.

Розглянемо, які економічні фактори стали причиною появи smart-житла на ринку нерухомості. Стандартні пропозиції на первинному ринку житла в Україні починаються з 40 тис. доларів за 40 м². Це характерно для квартир в уже зданому будинку, або якщо будівництво знаходиться на завершальній стадії, і ним займається компанія з надійною репутацією. Зважаючи на те, що середня заробітна плата в 2016 р. становила 5187 грн. на місяць, пересічному громадянину (за умови, що він відмовиться від усіх благ, включаючи харчування) для купівлі власної однокімнатної квартири доведеться збирати 125 місяців поспіль, тобто 10 років і 5 місяців. За таких умов smart-квартира виглядає фінансово привабливішою майже в два рази.

Сьогодні smart-житло пропонують два столичних забудовника. Перший об'єкт знаходиться на правому березі Дніпра. Будівля переробляється з колишнього виробничого комплексу, а найменша квартира має площу 18 м². Вартість об'єктів нерухомості у цьому будинку стартує з 397 тис. грн. Другий об'єкт розташований на лівому березі Дніпра. Його часто називають «містом у місті». За 24 тис. доларів девелопери пропонують квартиру 22 м². Якщо додати вартість бюджетного ремонту і необхідних меблів, то остаточна ціна житла від стану «хочу придбати» до «увійшов і живи» складе близько 30 тис. доларів США. В інших регіонах України також розширюється коло забудовників такого виду житла.

Таким чином, smart-житло – це невелика квартира площею від 16 до 50 м² (частіше 22-26 м²), яка має такі характерні риси:

- скорочення площі квартири при одночасному збільшенні кількості приміщень;
- раціонально продумане використання площі;
- проектування з урахуванням типових меблевих рішень;
- зменшення витрат на утримання житла.

Отже, цільовою аудиторією ринку smart-житла перш за все є молоді прогресивні люди, важливою потребою яких є мобільність. Такий вид житлової нерухомості є привабливим для студентів, самотніх, творчих людей, які облаштовують житло під майстерні, молодих пар, що мають невеликий сімейний бюджет. Також така квартира підійде для пенсіонерів, які бажають заощадити на оплаті комунальних послуг.